

UCHWAŁA nr 45 / 2012

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 24 sierpnia 2012 roku

w sprawie zasad realizacji i planu finansowego programu termomodernizacji osiedla Zabobrze III i budynków przy ul. Gałczyńskiego w Jeleniej Górze.

Działając na podstawie § 28 ust. 1 statutu Spółdzielni, mając na uwadze uchwałę nr 12/2012 Walnego Zgromadzenia Członków JSM w sprawie kierunkowego programu termomodernizacji budynków na osiedlu Zabobrze III (bez budynków przy ul. Kiepury 10 i 12) oraz budynków przy ul. Gałczyńskiego nr 16, 18, 20 w Jeleniej Górze Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się w brzmieniu załączników:

1. Załącznik nr 1 – zasady realizacji programu termomodernizacji budynków na osiedlu Zabobrze III (bez Kiepury 10,12) oraz budynków przy ul. Gałczyńskiego 16,18,20,
2. Załącznik nr 2 – plan finansowy termomodernizacji (docieplenie ścian) budynków.

§ 2

1. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do zorganizowania spotkań z mieszkańcami budynków osiedla Zabobrze III oraz budynków przy ul. Gałczyńskiego 16,18,20 celem przedstawienia im warunków realizacji termomodernizacji oraz warunków finansowych.
2. Po uzyskaniu ostatecznych decyzji mieszkańców co do termomodernizacji, plan finansowy termomodernizacji, o którym mowa w § 1 zostanie odpowiednio skorygowany.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza JSM

**ZASADY REALIZACJI PROGRAMU
TERMOMODERNIZACJI BUDYNKÓW
NA OSIEDLU ZABOBRZE III (bez Kiepur 10,12) ORAZ
BUDYNKÓW PRZY UL. GAŁCZYŃSKIEGO 16,18,20.
(przy koszcie 140 zł/m² p.u.)**

Założenia

1. Termomodernizacja wszystkich budynków zostanie zrealizowana w okresie 3 lat.
2. W całym okresie termomodernizacji należy zapewnić jednolite warunki dla użytkowników lokali.
3. Wzrost kosztów utrzymania lokalu związany z termomodernizacją w zł/m² p.u. lokalu jest jednakowy dla wszystkich użytkowników lokali przez cały okres realizacji (3 lata).
4. W programie termomodernizacji uczestniczą budynki, których mieszkańcy w większości (50%+1) wyrazili pisemną zgodę na termomodernizację na podanych warunkach.
5. Termomodernizacja realizowana będzie z następujących źródeł:
 - 1) środki własne wnoszone przez użytkowników lokali poprzez dodatkowy odpis na wyodrębniony fundusz termomodernizacyjny gromadzony centralnie,
 - 2) środki z dotacji dla członków Spółdzielni przyznane z funduszu zasobowego uchwałą ZPCz nr 2/2004 z 28.10.2004 roku oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2005 z 09.03.2005 roku,
 - 3) kredyt bankowy z premią termomodernizacyjną spłacany po otrzymaniu premii termomodernizacyjnej ze środków wnoszonych przez użytkowników lokali, co zdecydowanie zmniejsza koszty obsługi kredytu.
6. Dodatkowy odpis na fundusz termomodernizacyjny wnoszony jest przez

użytkowników lokali przez cały okres realizacji (3 lata). W pierwszym roku realizacji wszyscy wnoszą odpis w jednakowej wysokości wyliczonej w zł/m² p.u. lokalu. W budynkach, które zostaną ocieplone odpis na fundusz termomodernizacyjny zostanie zwiększony o kwotę 0,30 zł/m² p.u. lokalu, stanowiącą oszczędność na kosztach ciepła.

7. Środki funduszu termomodernizacyjnego gromadzone są w banku na wyodrębnionym rachunku lokat, a oprocentowanie rachunku zwiększa stan funduszu (po odjęciu 19% podatku dochodowego).
8. Kolejność realizacji budynków zostanie ustalona przez Radę Nadzorczą przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) w pierwszej kolejności ocieplone zostaną budynki wysokie i jednoklatkowe o dużym zużyciu ciepła tj. Sygietyńskiego 1,3,5, Kiepury 30,32, Gałczyńskiego 16,18,20,
 - 2) pozostałe budynki będą realizowane w kolejności wynikającej z roku budowy.
9. Koszty obsługi kredytu termomodernizacyjnego nie obciążają użytkowników lokali; koszty te Spółdzielnia rozlicza w ciężar kosztów finansowych.
10. Formą zabezpieczenia kredytu termomodernizacyjnego będzie :
 - 1) przelew wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni,
 - 2) ustanowienie przez wszystkich właścicieli lokali hipoteki umownej na wyodrębnionych i wyodrębnianych nieruchomościach lokalowych do wysokości planowanych kosztów przypadających na ich lokale, celem zabezpieczenia Spółdzielni z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na termomodernizację.
11. O premię termomodernizacyjną Spółdzielnia występuje jednocześnie dla wszystkich budynków ujętych w programie, dlatego też audyty

energetyczne zostaną sporządzone jednocześnie dla wszystkich budynków i złożone w Banku Gospodarstwa Krajowego.

- 12. Rozliczenie kosztów termomodernizacji nastąpi oddzielnie dla każdego budynku po zakończeniu całego programu. Różnica w spłacie może być wynikiem różnicy pomiędzy ceną uzyskaną z przetargu a ceną przyjętą do wyliczeń. Nadwyżka zostanie zaliczona na fundusz remontowy budynku, a niedobór zostanie pokryty także z funduszu remontowego budynku.**
- 13. Program termomodernizacji z kredytem bankowym będzie realizowany pod warunkiem przyznania premii termomodernizacyjnej, uzyskania zgody mieszkańców i ustanowienia hipoteki na nieruchomościach lokalowych przez właścicieli lokali.**
- 14. W pierwszym roku rozpoczęcia wpłat dodatkowego odpisu na fundusz termomodernizacyjny, nastąpi obniżenie podstawowego odpisu na fundusz remontowy do jednakowej wysokości w zł/m² p.u. lokalu dla wszystkich budynków uczestniczących w programie.**
- 15. Budynkom po termomodernizacji obniża się zaliczkę na c.o. o 0,30 zł/m²/m-c, przy jednoczesnym wzroście o tę samą kwotę (0,30 zł/m²/m-c) dodatkowego odpisu na fundusz termomodernizacyjny.**
- 16. Roboty remontowe towarzyszące termomodernizacji zostaną sfinansowane całkowicie z funduszy remontowych budynków.**
- 17. Każdego roku Rada Nadzorcza podejmować będzie uchwały w sprawie rocznych planów realizacyjnych.**

Sporządził:
Sławomir Cybulski

Wyliczenie

Założenia realizacyjne

1. Powierzchnia rozliczeniowa	84 308 m ²
2. Koszt 1 m ² rozliczeniowego	140 zł
3. Koszt termomodernizacji	11 803 tys. zł
4. Dotacja Spółdzielni dla członków	2 585 tys. zł
5. Premia termomodernizacyjna = dwukrotna oszczędność tj.11% kosztów termomodernizacji	1 298 tys. zł
6. Okres realizacji	3 lata
7. Koszt netto w przeliczeniu na m ² p.u. (11 803 tys. zł – 2 585 tys. zł – 1 298 tys. zł) : 84 308 m ² : 36 m-cy	2,61 zł/m ²

8. Koszty realizacji:

pierwszy rok koszt 4 087 tys. zł

sfinansowanie :

- środki własne członków 84 308 m² x 2,50 zł x 12 m-c 2 529 tys. zł

- premia termomodernizacyjna 449 tys. zł

- dotacja Spółdzielni 1 109 tys. zł

razem 4 087 tys. zł

drugi rok koszt 4 643 tys. zł

sfinansowanie :

- środki własne członków 2 529 tys. zł

- premia termomodernizacyjna 511 tys. zł

- dotacja Spółdzielni dla członków 1 476 tys. zł

- wpływy z dodatkowych 0,30 zł/m² 107 tys. zł

Razem 4 623 tys. zł

(do tymczasowego skredytowania kwota 20 tys. zł)

trzeci rok	koszt	<u>3 072 tys. zł</u>
sfinansowanie :		
- środki własne członków		2 529 tys. zł
- premia termomodernizacyjna		338 tys. zł
- środki własne członków (wpłata po 0,30 zł/m ² /m-c budynki ocieplone) ,		<u>223 tys. zł</u>
	razem	3 090 tys. zł
(do zamknięcia finansowego całego zadania brakuje ok. 2 tys zł)		

9. Jak przedstawiono powyżej:

- 1) Spółdzielnia zaciąga kredyt w celu uzyskania premii termomodernizacyjnej i spłaca go ze środków użytkowników lokali. Uzyskana premia termomodernizacyjna obniża koszty o 11%. Koszty obsługi kredytu, które nie przekroczą kwoty ok. 30 tys. zł rocznie , Spółdzielnia rozlicza w ciężar kosztów finansowych.
- 2) Z wpłaty w drugim i trzecim roku realizacji zadania przez użytkowników lokali budynków ocieplonych, dodatkowej kwoty na fundusz termomodernizacyjny w wysokości 0,30 zł/m²/m-c uzyskana zostanie kwota ok. 330 tys. zł, która przy niewielkim wsparciu środkami Spółdzielni pozwoli na sfinansowanie kosztów robót w trzecim roku.
- 3) Koszty robót towarzyszących w kwocie 1 178 tys. zł należy sfinansować w całości z funduszy remontowych budynków.